Pocking

Mediterrane Villa mit Außen-Pool, Fitness-Pavillon und Doppelgarage

Objektnummer: 25166030



KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279.61 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1119 m^2

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Auf einen Blick

Objektnummer	25166030	Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnfläche	ca. 279.61 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.03.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	112.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

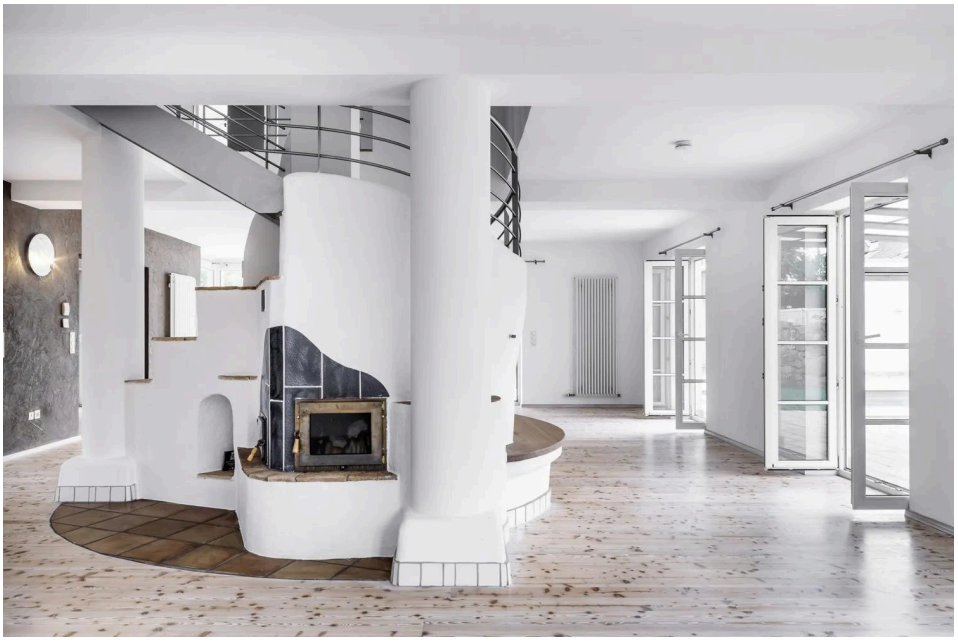
Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

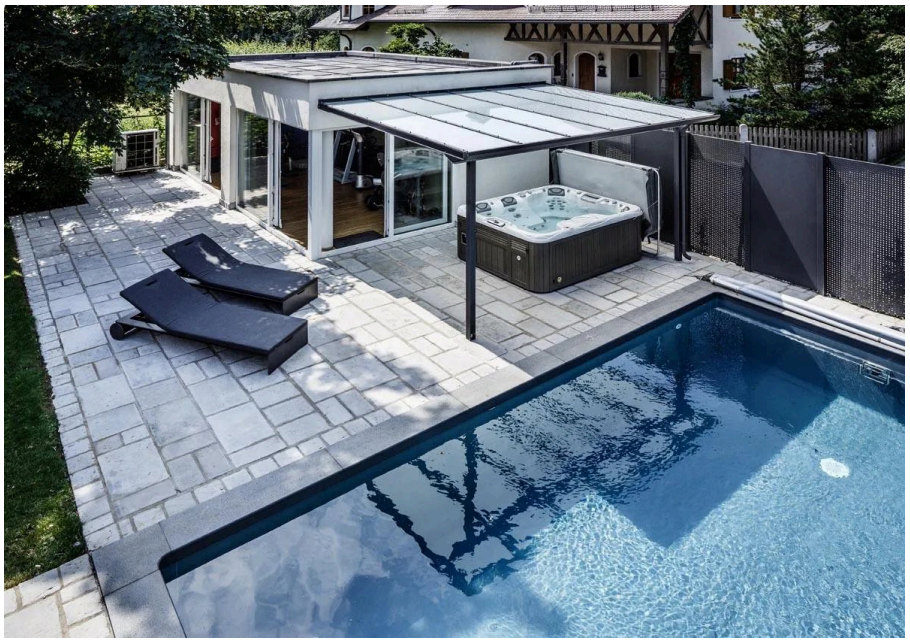
Die Immobilie





Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

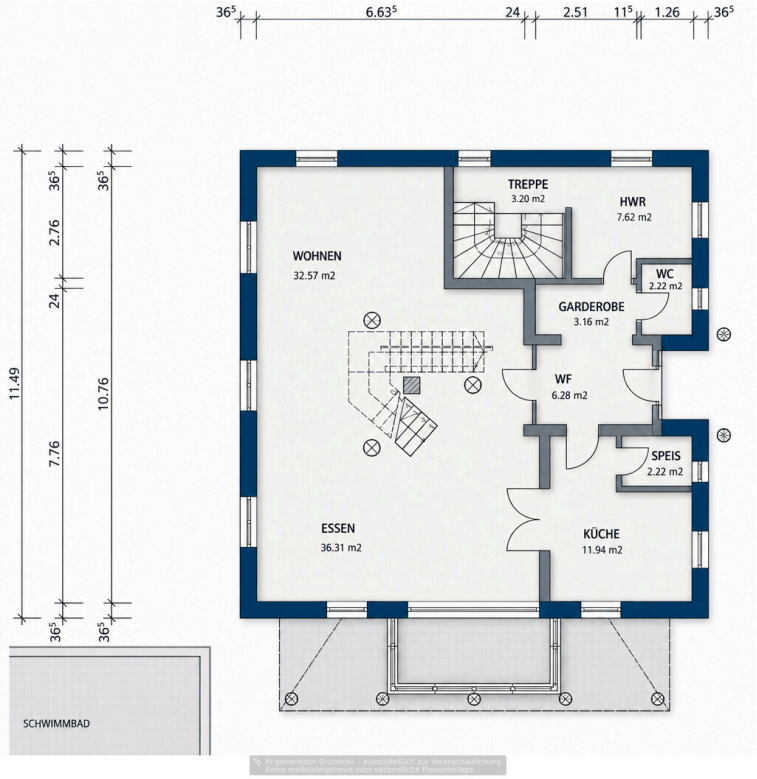
Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

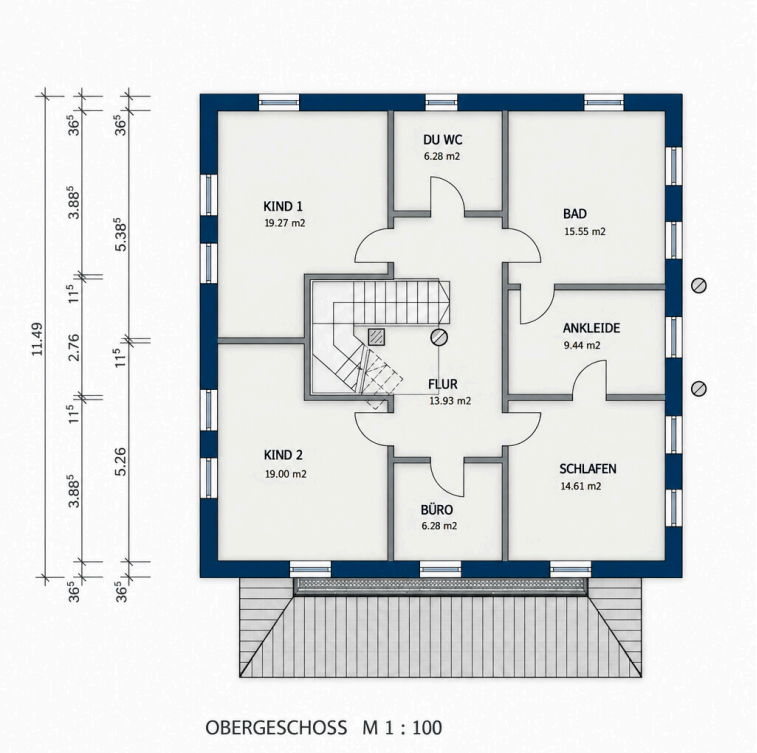
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

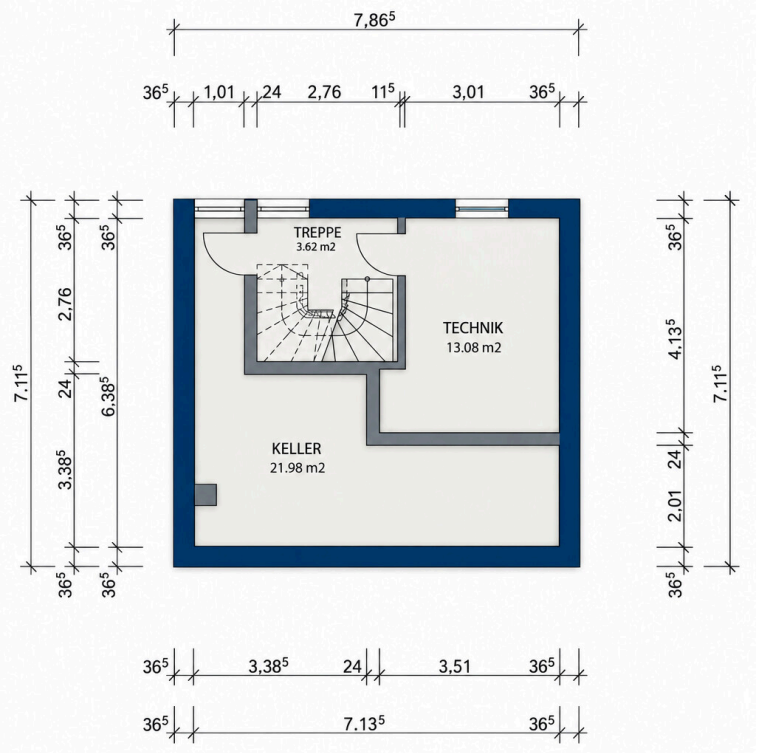
Grundrisse



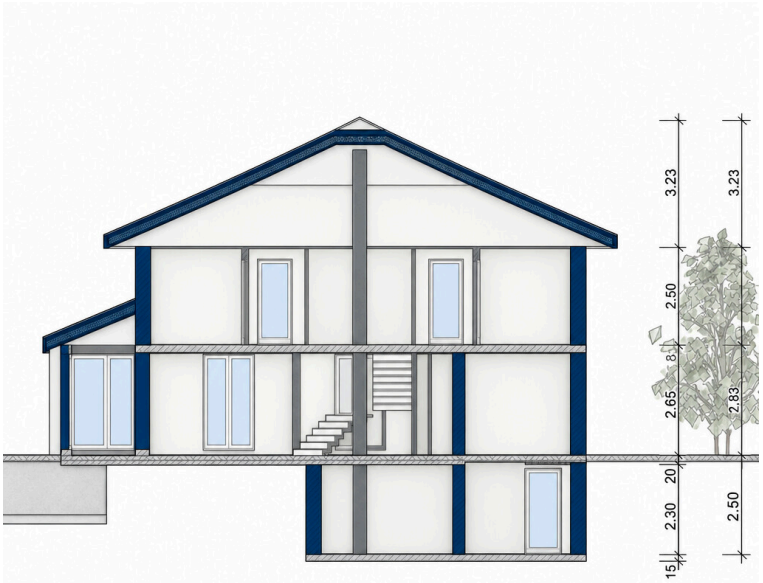


OBERGESCHOSS M 1 : 100

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Immobilie, die das Lebensgefühl der Toskana mit den Ansprüchen modernen Wohnens vereint. Diese repräsentative, freistehende Villa mit ca. 280 m² Wohnfläche bietet Ihnen eine stilvolle Rückzugsoase – komplett bezugsfrei und sofort verfügbar. Hier erwarten Sie nicht nur durchdachte Architektur, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten wie ein beheizbarer Außenpool, ein lichtdurchfluteter Fitnesspavillon, eine großzügige Doppelgarage, hochwertige Materialien und ein Garten zum Entspannen und Wohlfühlen.

Schon auf den ersten Blick beeindruckt die Villa mit ihrer harmonischen, toskanisch inspirierten Bauweise: Zwei vollwertige Geschosse unter einem eleganten Zeltdach verleihen dem Haus Präsenz und zeitlose Schönheit. Die klassische Fassadengestaltung wird durch Naturstein-Terrassen und eine großzügige Zufahrt ergänzt – hier residieren Sie mit Stil.

Das Herzstück des Anwesens ist sicher der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich als kommunikatives Zentrum des Hauses. Mehr als 80 m² pures Raumgefühl, durchflutet von Tageslicht dank zahlreicher, bodentiefer Fenster. Ein kunstvoll gemauerter Kaminofen sorgt für behagliche Wärme, die sich über die offene Galerie bis ins Obergeschoss ausbreitet.

Der stilvolle Erker im Esszimmer eröffnet einen malerischen Ausblick in den Garten – zu jeder Jahreszeit ein besonderer Genuss. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügigen Süd- und West-Terrassen. Besonders die Süd-Terrasse mit moderner Glas-Stahl-Überdachung lädt zu unvergesslichen Sommerabenden ein – Outdoor Living auf höchstem Niveau.

Die Küche ist offen angebunden und dennoch dezent separiert – perfekt für alle, die gerne Gäste bewirten oder mit der Familie gemeinsam kochen. Hier schlägt das Herz jedes Hobbykochs höher: hochwertige Geräte, Gaskochfeld, Teppan Yaki und ein durchdachtes Stauraumkonzept plus Speisekammer lassen keine Wünsche offen.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Keller, ein Gäste-WC sowie ein stilvoller Windfang mit Garderobe runden das Erdgeschoss funktional ab.

Das Obergeschoss überzeugt mit voller Raumhöhe und bietet ein durchdachtes Raumprogramm:
- Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide und direktem Zugang zum luxuriösen Hauptbad
- Freistehende Wanne, bodenebene Dusche, zwei Waschbecken und separates WC
- Zwei großzügige, helle Kinder- oder Gästezimmer

- Weiteres Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauschränken – perfekt für Homeoffice

Ein absolutes Highlight ist der 2010 errichtete Fitnesspavillon, der genau so gut als Büro, Herrenzimmer oder Gästebereich genutzt werden kann: Mit zwei verglasten Seiten und großzügigen Schiebetüren entsteht hier ein ganzjährig nutzbarer Raum mit fantastischem Ausblick auf Pool, Garten und Haus. Die angrenzende L-förmige Terrasse ist überdacht und bietet mit Wasser- und Stromanschlüssen die perfekte Voraussetzung für einen Whirlpool oder eine Outdoor-Küche.

Der 8 × 4 m große, beheizbare Pool fügt sich harmonisch in die Gartengestaltung ein – ein Ort für Entspannung, Sport und Lebensfreude. Umrahmt wird das Ensemble von hochwertigen Naturstein-Terrassen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Sonnenliege, Lounge oder Dinner unter freiem Himmel.

Fazit: Eine Villa für Menschen mit Sinn für Ästhetik & Lebensqualität. Diese außergewöhnliche Immobilie ist wie gemacht für alle, die mediterranen Flair, funktionales Design und exklusive Ausstattung in Einklang bringen möchten. Ob als stilvoller Familiensitz, repräsentatives Domizil für Paare oder als Rückzugsort mit Urlaubscharakter – diese Villa ist weit mehr als ein Haus: Sie ist ein Lebensgefühl.

Fragen Sie nach unserem virtuellen Rundgang.

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Ausstattung und Details

- klassische Villa im Toskana-Haus-Stil
- großzügiger Koch-, Wohn, Essbereich mit über 80m² Wohnfläche
- gemütlicher Kaminofen
- zwei Bäder auf der Schlafebene
- hochwertige Küche mit Gasherd und Teppan Yaki-Grill
- maßgefertigte Einbauschränke in Ankleide und Arbeitszimmer
- Gasheizung von 2020
- schöner Garten mit Bewässerungsanlage
- Fitnesspavillion mit Fußbodenheizung
- beheizbarer Außenpool in 4 × 8 Meter
- eigener Brunnen
- Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung
- Doppelgarage mit elektrischem Sektional-Rolltor
- sofort beziehbar
- strategisch günstige Lage

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Alles zum Standort

Die Stadt Pocking – Eingang zum Bäderdreieck. Dieser Standort bietet einen hohen Freizeitwert. Innerhalb weniger Minuten mit dem Auto gelangen Sie zu einigen der besten Golfplätze Europas. Auch die Thermen in Bad Füssing sind schnell erreichbar; Sie können sie bequem mit dem Fahrrad oder in nur wenigen Autominuten besuchen. Pocking selbst ist eine lebendige Einkaufsstadt, die eine Vielzahl von Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie umfassende Versorgungsmöglichkeiten bereitstellt.

10 PKW-Minuten bis zum Kreuz A3/B12
15 PKW-Minuten bis Passau
130 km bis München (ab 2027 durchgehende Autobahn)

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25166030 - 94060 Pocking

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com